



LOKALPLAN NR. 60

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4 TIL HVORSLEV KOMMUNEPLAN 2001-2012



For et boligområde nord for Gl. Tungelundvej i Thorsø
Ridder Munks Vej

APRIL 2005

LOKALPLANINFORMATION

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er et juridisk dokument som giver mulighed for at foretage større fysiske ændringer i vore vante omgivelser.

En lokalplan kan fastlægge detaljerede bestemmelser for fremtidige arealanvendelser, grundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, veje- og stiforløb, ubebyggede arealer, friarealer m.v.

Vedtagelsen af en lokalplan medfører ikke i sig selv et krav om handlepligt for grundejerne, ej heller på anden måde pligt til at realisere de vilkår der er indeholdt i planen.

Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående forhold, må det kun ske i overensstemmelse med intentionerne og bestemmelserne i lokalplanen.

HVAD ER ET FORSLAG TIL LOKALPLAN?

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan.

Pligten indtræder bl.a. ved større bygge- og anlægsarbejder og ved større udstykninger.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal dels sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning. Dels sikre offentlig indsigt og indflydelse på planlægningen.

Alle lokalplaner udarbejdes som forslag som udsendes til offentlig debat i 8 uger.

Debatten sigter på at bringe alle interesseudsætninger frem i lyset.

Indsigelser mod et lokalplanforslag skal indsendes skriftligt til kommunen inden den fastsatte tidsfrist udløber.

HELHED I PLANSYSTEMET

Udviklingen i samfundet betyder ofte synlige forandringer i vore omgivelser.

For at sikre en vis helhed i de tiltag der sker fra henholdsvis borgere, erhvervsliv og offentlige myndigheder kræves der en vis samordning af planerne.

Lokalplaner skal, i henhold til planloven, udarbejdes i overensstemmelse med retningslinier i henholdsvis kommuneplanen og regionplanen.

Kommuneplan og regionplan skal samtidig være i overensstemmelse med landsplanlægningen som varetages af Miljøministeriet.

I regionplanen fastlægges de overordnede mål og rammer for udviklingen i Viborg Amt.

Rammerne omfatter bl.a. retningslinier for byudvikling, udvikling i det åbne land, regional service, arealreservationer til forskellige formål m.v.

Regionplanen udarbejdes og godkendes af Viborg Amtsråd.

I Kommuneplanen fastlægges de overordnede mål for Hvorslev Kommune og de midler Kommunalbestyrelsens vil anvende for at nå målene.

Kommuneplanen må ikke være i strid med regionplanen.

Kommuneplanen består af 3 dele, hvor der henholdsvis gøres rede for udviklingsperspektiver og mål, de forudsætninger der ligger til grund herfor samt rammer for den fysiske planlægning i hele kommunen.

Rammerne for den fysiske planlægning udgør de retningslinier som lokalplaner udarbejdes ud fra.

Denne lokalplan er udarbejdet af Plankonsulenterne Lindgaard i samarbejde med Planforvaltningen i Hvorslev Kommune i april 2005.

Anvendte kort og luftfotos er gengivet med tilladelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen og Kampsax.

INDHOLD

INDLEDNING

Lokalplanens baggrund.....	4
Tekstens opbygning.....	4
Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed.....	5

REDEGØRELSE

Lidt historie.....	6
Lokalplanområdet.....	6
Lokalplanens indhold.....	6
Illustrationsplaner.....	9
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	10
Tekniske forhold.....	12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	13

BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål.....	14
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus.....	14
§ 3	Områdets anvendelse.....	14
§ 4	Udstykninger.....	15
§ 5	Veje, stier og parkering.....	15
§ 6	Ledningsanlæg, antenner og belysning.....	16
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 9	Ubebyggede arealer.....	18
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	18
§ 11	Servitutter.....	18
§ 12	Grundejerforening.....	19
§ 13	Lokalplanens retsvirkninger.....	19
	Vedtagelsespåtegninger.....	21

KORTBILAG

Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning.....	22
Kort nr. 2 Lokalplanens bestemmelser.....	23

KOMMUNEPLANTILLÆG

Kommuneplantillæg.....	24
Vedtagelsespåtegninger.....	26

INDLEDNING

LOKALPLANENS BAGGRUND

I forbindelse med Kommuneplanens vedtagelse, besluttede Kommunalbestyrelsen, at der i Thorsø skulle være en offentlig debat om, hvor byens næste boligudstyknings skulle placeres. Ikke mindst en sydlig udvikling af byen kontra en fortsat udbygning i Tungelund Bakker var i spil.

Kommunalbestyrelsen udarbejdede i vinteren 2004/2005 et debatoplæg for 3 mulige byudviklingsområder i Thorsø:

- En fortsat udbygning af Tungelund Bakker med en etape 2
- Et udstykningsforslag syd for byen, i forlængelse af Centerområdet
- Et udstykningsforslag i den nordlige bydel, nord for Tungelund AktivitetsCenter



Adgangen til lokalplanområdet fra Gl. Tungelundvej og fra p-pladsen ved Tungelund AktivitetsCenter

Den 27. januar 2005 blev der afholdt et borgermøde om udviklingsmulighederne i Thorsø, med et meget fint fremmøde og med positive tilkendegivelser for alle 3 områder, idet der dog var en lille overvægt til fordel for udstykningsområdet ved aktivitetssentret.

Kommunalbestyrelsen har derpå ud fra planstrategiske overvejelser valgt at arbejde videre med dette udstykningsområde, grundet områdets udsigtsforhold og nærhed til institutioner og fritidsfaciliteter.

Der er et akut behov for byggemodninger, da Tungelund Bakker næsten står færdigudbygget, med kun 4 grunde tilbage til salg i april 2005.

Den nye udstykning vil sikre en fortsat udvikling af Thorsø som Kommunecenter, hvorved byens regionale position som et attraktivt bosætningsområde styrkes, helt i overensstemmelse med Kommuneplanens intentioner.

TEKSTENS OPBYGNING

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Redegørelse, side 6 – 13

I dette hovedafsnit omtales forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning.

Lokalplanområdet i dag omtales, og det beskrives hvordan boligområdet er tænkt at komme til at se ud og fungere efter lokalplanens virkeliggørelse. Der bringes en illustration, som viser en af de måder området kan udnyttes på under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

Endvidere omfatter afsnittet en belysning af lokalplanen set i forhold til overordnet planlægning, herunder regionplanen og kommuneplanen. Også forholdet til anden lovgivning beskrives.

Det gennemgås hvilke tilladelser fra andre myndigheder end kommunen, der er nødvendige for at realisere lokalplanen.

2. Lokalplanens bestemmelser, side 14 – 23

Dette afsnit indeholder bestemmelserne for områdets bebyggelse, veje, stier og beplantning m.v.

Såvel teksten til de enkelte paragraffer som de tilhørende kortbilag (matrikelkort og lokalplankort) er juridisk bindende.

Kommuneplantillæg

Da lokalplanområdet ikke er omfattet af gældende kommuneplan, indeholder lokalplanhæftet endelig bagest et kommuneplantillæg i form af rammebestemmelser og tilhørende kort.

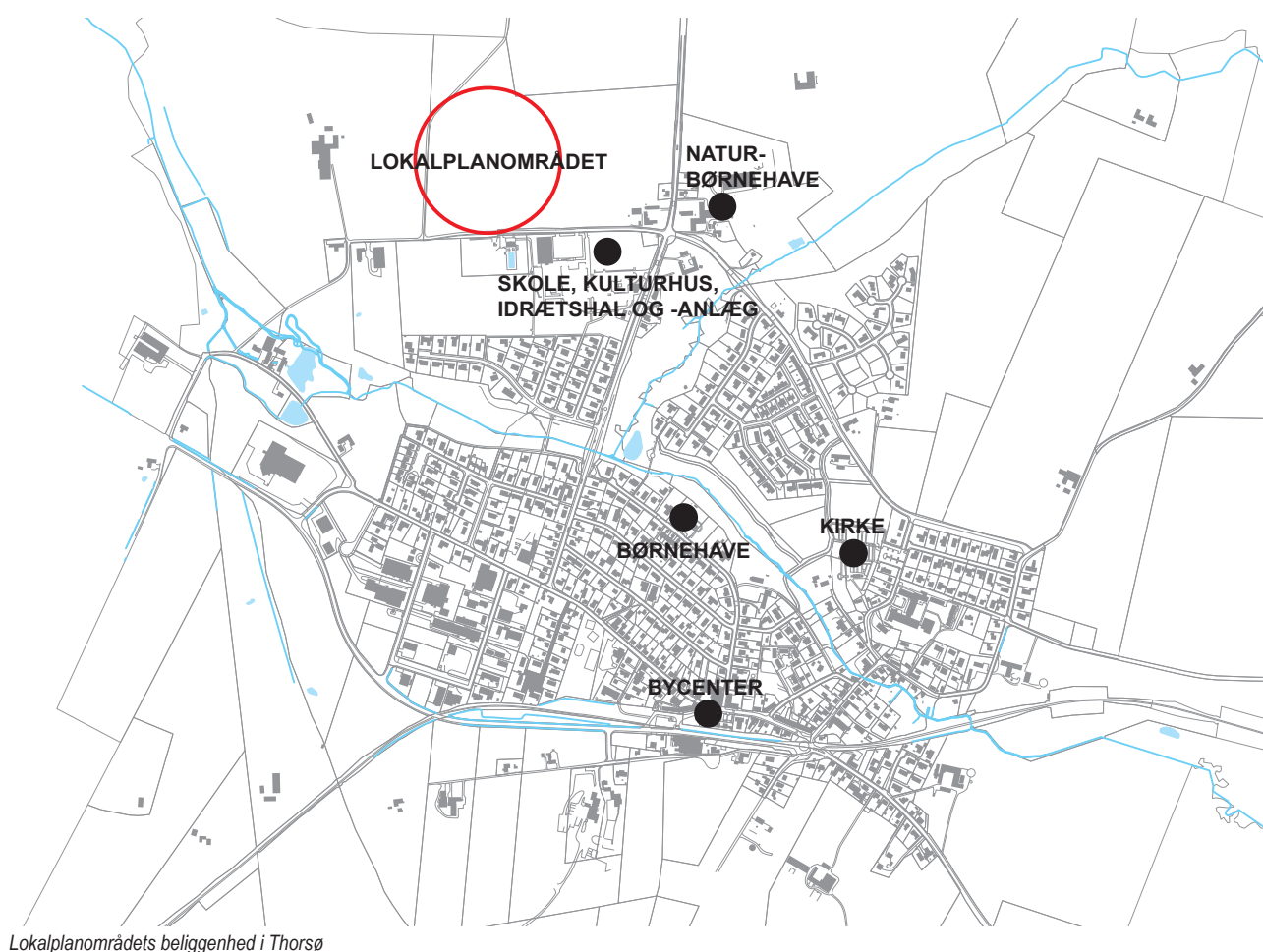
LOKALPLANOMRÅDETS STØRRELSE OG BELIGGENHED

Området omfatter et ca. 7,9 ha stort område ved den nordlige grænse af Thorsø By. Det nye boligområde er en naturlig videreudbygning af Thorsø.

Beliggenheden tæt ved Tungelundskolen med 400 elever, daginstitutioner og sports- og kulturfaciliteter gør området særdeles attraktivt for børnefamilier.

Lokalplanområdet grænser mod syd op til Gl. Tungelundvej, mod vest op til Tidselsbjergvej, mod nord op til dyrkede marker og mod øst op til landbrugsareal med gravhøj.

Området har landzonestatus. Det overføres med lokalplanen til byzone.



Lokalplanområdets beliggenhed i Thorsø

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LIDT HISTORIE

Det fortælles, at fra ca. 1310 til ca. 1400 boede en Ridder Peder Jensen Munk den yngre i området. Han var en så anset mand, at han i 1314 var blandt Valdemar Atterdags forlovere ved forliget i Sønderborg mellem Kongen og Hertug Valdemar af Slesvig; heraf navnet på den nye udstykning, "Ridder Munks Vej".

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet har 2 karakteristika:

- Den overvejende del af arealet er en vest/nordvestvendt skråning med udsyn over de smukke lavereliggende arealer omkring Borre Å, og
- på naboarealet mod øst ligger op mod skel en meget markant og smuk gravhøj; et slags vartegn for området.



Lokalplanområdets bløde terrænformer

Terrænet i området varierer fra kote 55 til lidt over kote 65, altså en variation på godt 10 meter. Der er overvejende tale om et faldende terræn mod vest/nordvest.

Lokalplanens areal anvendes i dag til traditionel agerbrug med dyrkning af majs og korn

Der findes ingen beplantning i området udover nogle nåletræer og buske langs det østlige skel ind mod arealet med gravhøjen.

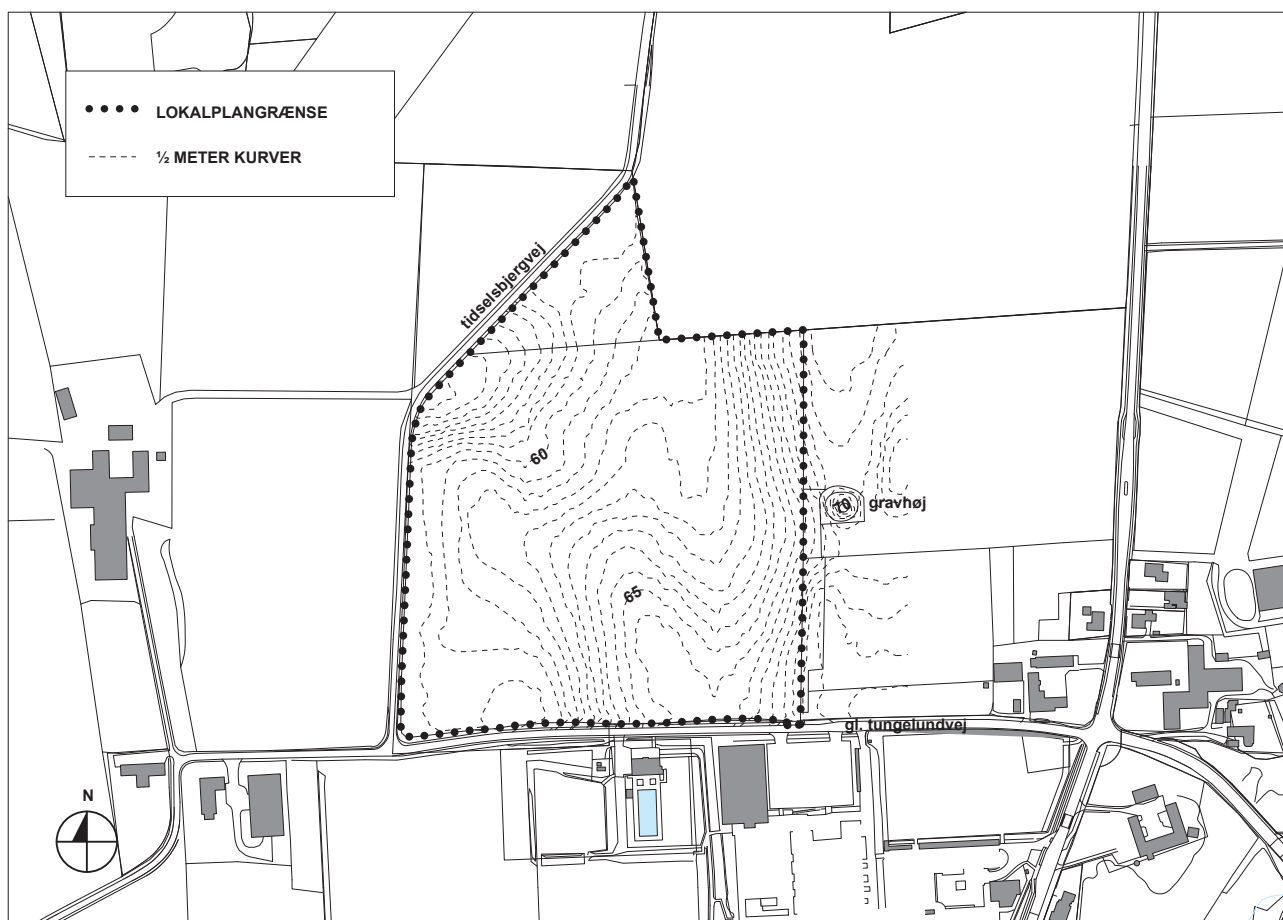
LOKALPLANENS INDHOLD

Strukturerende for udstykningen og boligernes placering er bestræbelsen på, at så mange som muligt får vid udsigt fra deres bolig. For at sikre denne udsigt er der tale om en forholdsvis styret placering af den enkelte bolig, således at naboen også får denne bokvalitet (se illustrationsplan side 9).

Endvidere har gravhøjen og dens beskyttelseszone været bestemmende. Zonen udlægges til opholds- og legeareal og beskyttelsen mod bebyggelse og



Fra lokalplanområdet er der en vid udsigt mod vest mod de lavtliggende arealer omkring Borre Å. Idrætshal og kommende Kulturhus i venstre side af billedet



Terrænet falder mod vest/nordvest

beplantning sikrer fri indsigts mod den flotte og markante gravhøj fra den østlige randbebyggelse og stamvejen. En nåletræsbevoksning i lokalplangrænsen bør fjernes på strækningen nærmest gravhøjen.

Resultatet af disse hensyn er blevet en stjerneformet udstykning, som stråler ud fra gravhøjen – med højen som centrum for radialerne (boligvejene). Dette giver en letopfattelig geometrisk figur og som sådan en identitet for boligområdet.

Udstykningsprincippet kan videreføres mod nord; videre rundt i cirklen.

Boligområdet vejbetjenes fra Gl. Tungelundvej, med indkørsel ud for det kommende kulturhus. Langs stamvejen, hvis runding retter fokus mod gravhøjen, anlægges fortov og der plantes en række løvfældende træer.

Rummet med boligvejene er udformet som kiler, der har en bredde på 12-20 meter - med størst bredde ud mod det åbne land. Arealet uden for vejfladen tilsåes med græs. Princippet sikrer en sammenhængende grøn flade foran de private grunde og plads til en "blød" vejgrøft i begge sider. Vejgrøften tager imod overfladevandet fra vejen, mens tagvandet nedsives på den enkelte grund. Denne måde at indrette forarealer på giver større sammenhæng og åbenhed i parcelhusområdet.

Der anlægges stiforbindelse langs det østlige skel, hvor der kan opstilles bænke med gravhøjen i ryggen, og stiforbindelse oven for Tidselsbjergvej med forbindelse til området ved Thorsø Vandmølle. Området kan udbygges etapevis.

Lokalplanens områder

Lokalplanarealet er opdelt i 3 delområder:

Område I :	Åben-lav bebyggelse (parcelhuse)
Område II :	Åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse
Område III :	Fælles arealer (leg, ophold, stamvej og stier)

Område I

Område I er udlagt til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) efter en fastlagt udstykningsplan. Der er i alt plads til 37 parcelhuse på grunde, der er ca. 1.000 m² store.

Det må forudses, at der på nogle af grundene opføres forholdsvis store parcelhuse. Af hensyn til bagvedliggendes udsigt, sikres udsigtskiler hen over haverne og hen over vejarealet. Der er endvidere fastlagt bestemmelser for husenes og beplantningens højde.

Der ønskes skabt bebyggelser, der er tilpasset terrænet. Lokalplanen indeholder derfor krav om at terrænspring optages i bebyggelsen, så der ikke opstår behov for omfattende jordopfyldninger omkring husene. Det er således ikke tilladt at opføre et hus i 1 plan og efterfølgende udlægge større mængder jordfyld op omkring huset for at få terrasse og have til at ligge i niveau med boligens gulvplan.

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte grund er fastsat til 25.

Område II

I område II skal boligerne opføres i 2 etager, enten som individuelt ejede eenfamiliehuse eller som en samlet tæt-lav bebyggelse.

Såfremt den sidste mulighed udnyttes, fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent for det samlede delområde til 40.

Område III

Området er bl.a. udlagt som fælles areal for lokalplanområdets beboere.

Området omfatter udlægget til stamvej og til stier samt arealer til ophold og leg. I området anlægges også en lille sø. Der skulle være mulighed herfor såfremt bunden lerstamper.

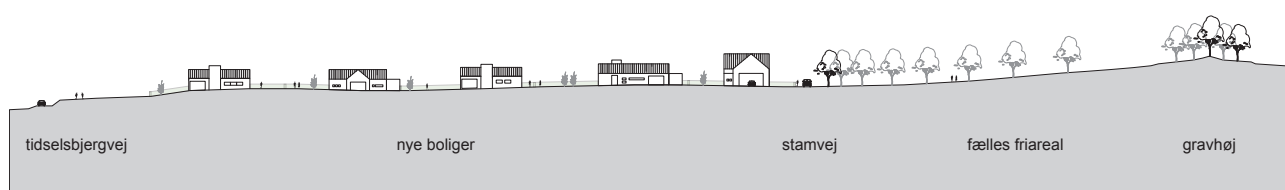
Søen tilpasses terrænet med bløde former med henblik på at øge sikkerheden. Maksimal dybden bliver ca. 55 cm.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens § 12. Grundejerforeningen skal bl.a. stå for vedligeholdelse af de fælles friarealer.



Den nordvestligste del af lokalplanområdet



Snit gennem terræn og bebyggelse ud for gravhøj

ILLUSTRATIONSPLANER (MÅL 1:2.000)

Illustrationsplanerne viser eksempler på, hvorledes området kan bebygges.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplanen

Gældende amtslige plan er Regionplan 2000-2012 for Viborg Amt. I skrivende stund (april 2005) har et forslag til ny Regionplan 2005 for Viborg Amt været i høring. Dette forslag forventes med enkelte korrektioner ophøjet til gældende regionplan ved amtsrådsmøde den 9. maj 2005.



På kanten af lokalplanområdet ligger en gravhøj

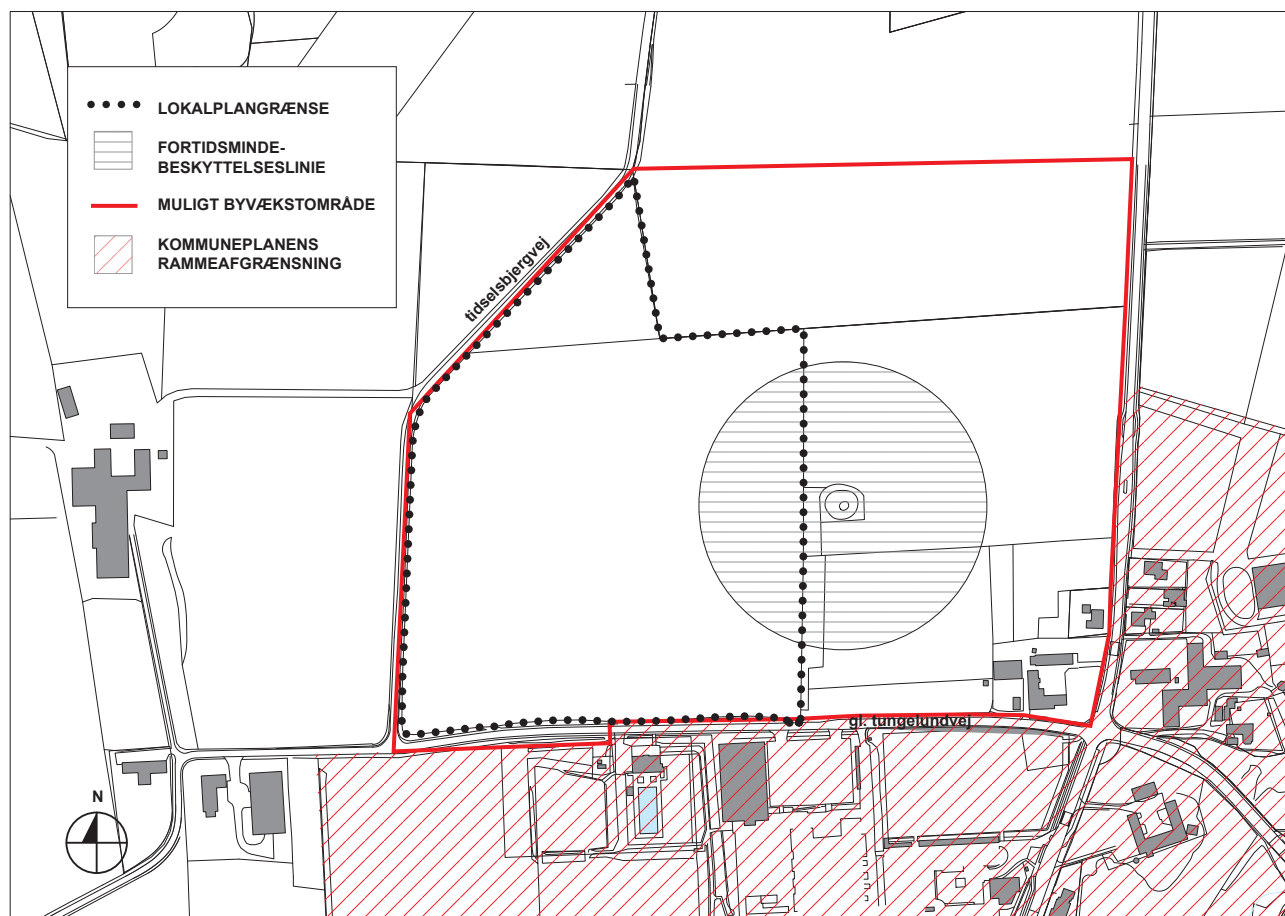
I begge planer er lokalplanområdet i sin helhed udlagt til "muligt byvækstområde". Inden for disse områder skal byudviklingen foregå. Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanlægningen.

Området er i henhold til regionplanlægningen beliggende i et primært jordbrugsområde med en jordbundstype bestående af sandblandet lerjord. Det ligger uden for vandindvindingsområderne og der er ikke registreret jordforureninger i området.

For at imødekomme Viborg Amts ønske om en markering af grænsen mellem by og det åbne land etableres en lav buskbeplantning langs Tidselsbjergsvej.

Kommuneplanen

Efter gældende kommuneplan 2001-2012 for Hvorslev Kommune skal Ulstrup/Hvorslev og Thorsø/Aidt fastholdes som ligeværdige kommuncentre. Kommunalbestyrelsen ønsker, at byerne udvikler sig som lokomotiv for udviklingen i



Planbindinger fra Regionplan, Kommuneplan og Naturbeskyttelseslov

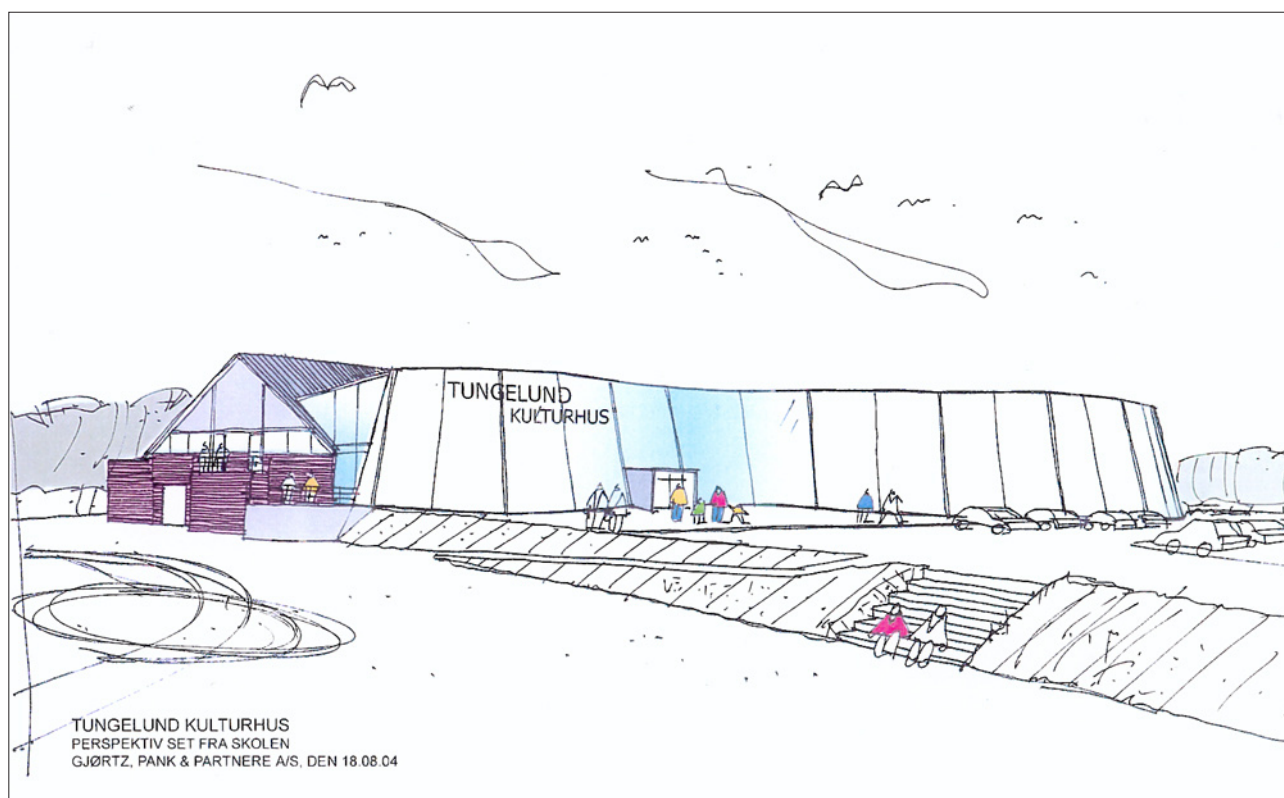
kommunen.

I Planstrategi 2003-2015 er det yderligere slået fast, at de 2 samfund, herunder Thorsø/Aidt skal udvikles som center for handelsliv, erhvervsliv, folkelig kulturudvikling og bosætning og dermed som dynamo for udviklingen i kommunen.

De seneste års salg af byggegrunde i bl.a. Thorsø og nærværende lokalplanlægning for et nyt boligområde er i harmoni med disse intentioner.

Lokalplanens område er på grund af den hastige udvikling ikke indeholdt i kommuneplanens rammer fra 2001.

Derfor er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Dette forslag til tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2001 – 2012 for Hvorslev Kommune findes bagest i dette hæfte og fremlægges samtidig med lokalplanforslaget.



Skitse af kommende Tungelund Kulturhus på kanten af lokalplanområdet

Naturbeskyttelse

Naturbeskyttelseslovens § 18: Fortidsmindebeskyttelseslinien

Omkring fortidsminder, herunder gravhøje, må der ikke bygges, beplantes m.v. inden for en afstand af 100 meter fra fortidsmindet, med mindre der meddeles dispensation. Kompetencen til at meddele dispensation ligger hos Viborg Amt.

Den gravhøj, som ligger lige uden for lokalplanområdet, afkaster en beskyttelseszone ind i planområdet.

Lokalplanen er ikke i konflikt med beskyttelsen. Al bebyggelse, stamvej og

trærække langs stamvej er placeret uden for beskyttelseszonen.

Såfremt grundejerforeningen ønsker opstillet bænke, legeredskaber, belysning eller at beplante på friarealet i beskyttelseszonen skal Viborg Amt ansøges om dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinien.

Arkæologiske forhold

Lokalplanforslaget tilsendes Viborg Stiftsmuseum med henblik på at der foretages en arkivalisk kontrol og en besigtigelse af lokalplanområdet for en vurdering af, om der er spor efter fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Støjforhold

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning skal det tilstræbes, at arealudlæg til boligområder indrettes således, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 55 dB(A).

Nærmeste veje, Gl. Tungelundvej og Tidselsbjergvej, er begge mindre veje med en begrænset årsdøgntrafik. Det vurderes uden egentlige beregninger, at støjen herfra er så lille, at belastningen i boligområdet ikke overstiger 55 dB(A).

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

Miljøscreening

Hvorslev Kommune har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering.

Lokalplanområdet ligger lige op til folkeskole, idrætsanlæg og kommende kulturhus. Der er således tale om en minimering af resourceforbruget ved de kommende beboeres anvendelse af disse servicefunktioner. Lokalplanens bebyggelse beslaglægger ikke et værdifuldt landskab og hensynet til en nærtliggende, markant gravhøj er indbygget i planen.

På den negative side findes beslaglæggelse af landbrugsjord.

Borgerne har i januar 2005 været inddraget i form af borgermøde om udbygningsalternativer.

På den samlede baggrund er konkluderet, at etablering af boligområdet ikke kræver udarbejdelse af miljøvurdering.

Der henvises i øvrigt til miljøvurderingslovens § 3 stk. 2, hvori det hedder: "Hvis planerfastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.....skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet".

Nærværende lokale plan får ikke væsentlig indvirkning på miljøet.

TEKNISKE FORHOLD

Spildevand

Afledes gennem det kommunale kloaksystem til Drøsbo renseanlæg.

Regnvand

Tagvand fra bebyggelsen nedsives på den enkelte ejendom. Vejvand ledes til

grøfter eller åbne bassiner for nedsivning.

Vandforsyning

Drikkevandsforsyning sker fra Thorsø Vandværk I/S, da lokalplanområdet ligger i vandværkets forsyningsområde.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til Thorsø Fjernvarmeværk MBA.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Energi Midt.

Dagrenovation

Reno Syv.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**Museumsloven**

Findes der i forbindelse med jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meddeles til rigsantikvaren.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er undergivet landsbrugspligt efter landbrugslovens § 2. Det er således en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Viborg Amt meddeler tilladelse til at landbrugspligten ophæves.



Udsigten fra lokalplanområdet



Lokalplanområdet set fra områdets østgrænse

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 60 for et boligområde ved Gl. Tungelundvej i Thorsø

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. August 2004) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen er udarbejdet for at sikre
- at et attraktivt terræn kan anvendes til boligbebyggelse som en del af Thorsø by
 - at der fra så mange af boligerne som muligt bliver vid udsigt ud over landskabet
 - at beboerne får umiddelbar adgang til opholds- og legearealer og til naturområder
 - at bebyggelsen placeres og udformes således, at den harmonerer med landskabet
 - at der bliver let adgang til skole, idrætsfaciliteter og kulturhus

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE, OPDELING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet (kort nr. 1), og omfatter del af matr. nr. 4a Tungelund By, Aidt, samt alle parceller, der efter den 01. juni 2005 udstykkes fra denne ejendom inden for lokalplanens afgrænsning.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder som vist på lokalplankortet (kort nr. 2)
- 2.3 Lokalplanområdet er landzone. Med Hvorslev Kommunes offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde I
Området må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse samt til interne boligveje, parkering og friarealer. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver ejendom.
- 3.2 Delområde II
Området må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse samt til interne boligveje og parkering. Såfremt området anvendes til åben-lav bebyggelse, må der kun opføres og indrettes 1 bolig på hver ejendom. Såfremt området anvendes til tæt-lav bebyggelse, skal området og bebyggelsen i princippet udformes som vist på illustrationsplanen side 10.

3.3 Delområde III

Området må kun anvendes til fælles arealer for lokalplanområdets beboere. Den fælles stamvej og stiforløbene er omfattet af dette område. Området må i øvrigt anvendes til ophold og leg.

Der kan indrettes legepladser og opholdsarealer, herunder udsigtspunkter med borde og bænke i beskyttelseszonen for gravhøj, dog først efter dispensation fra Viborg Amt fra fortidsmindebeskyttelseslinien.

Der kan anlægges et regnvandsbassin/lille sø i delområdet og fremføres nedgravede ledningsanlæg til områdets forsyning.

Søen skal tilpasses terrænet med bløde former med henblik på at øge sikkerheden.

3.4 Fællesbestemmelser

Det er tilladt fra boligerne i lokalplanområdet at drive en type virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter Hvorslev Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
- at virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.

3.5 Fællesbestemmelser

Parkering af lastbiler påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg), samt oplagring eller opbevaring af større fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne, må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

Der må ikke etableres oplag af "bilskrot" i lokalplanområdet. "Bilskrot" i form af udtjente køretøjer vil blive håndteret som affald i henhold til bekendtgørelse om affald.

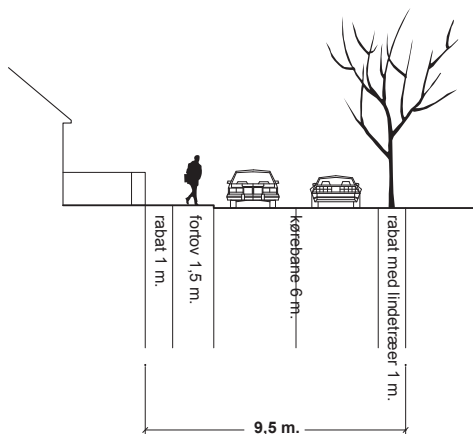
§ 4 UDSKYKNINGER

4.1 Udstykninger inden for delområderne I og II må kun foretages som angivet på lokalplankortet (kort nr. 2). Den maksimale grundstørrelse fastsættes til 1200m² med enkelte undtagelser på grund af terrænspring.

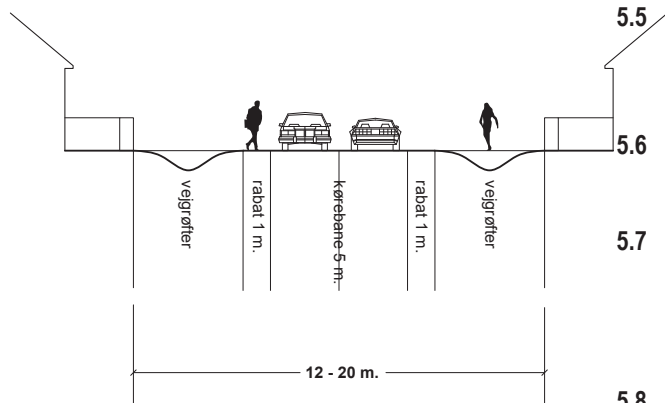
4.2 Der må ikke finde udstykning sted inden for delområde III, dog inddrages ved en eventuel videreførelse af udstykningsprincippet mindre arealer ved lokalplanens nordøst grænse som en del af kommende parceller.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

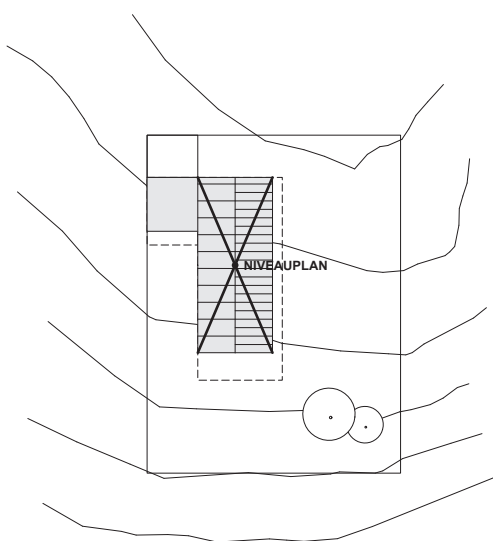
5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Gl. Tungelundvej



Vej A (stamvej)



Veje B (boligveje i kiler)



Niveauplanen kan fastlægges som naturligt terræn-koten i diagonalskæringspunktet for linierne mellem hushjørnerne eller som koten ved det hushjørne, hvor terrænet er højest

(jfr. kort nr. 2)

- 5.2** Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på lokalplankortet (kort nr. 2) og veje anlægges som vist på hosstående vejprofiler:

Vej A (stamvej) i en bredde på.....9,5 m
 Veje B (boligveje) i en kilebredde på.....12,0 – 20,0 m
 Stier i en bredde på.....1,5 m

- 5.3** I forbindelse med boligvejene B anlægges grøfter som vist på hosstående skitse til opsamling af regnvand fra vejflade. Grøfterne er maksimalt 40 cm. dybe.

- 5.4** Kørende adgang til parcellerne må ikke ske direkte fra vej A (stamvej).

- 5.5** Der skal udlægges minimum 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund og der skal minimum udlægges 1,5 parkeringsplads for hver tæt-lav bolig.

- 5.6** Der udlægges arealer til vendepladser som vist på illustrationsplanen side 9.

- 5.7** Ved boligvejenes tilslutning til stamvejen og ved stamvejens tilslutning til Gl. Tungelundvej skal der sikres areal til 5 meter hjørneafskæringer uden høj beplantning. Hjørneafskæringer kan anlægges inden for vejprofilet, hvis der er plads til dette.

- 5.8** Stierne grusbelægges.

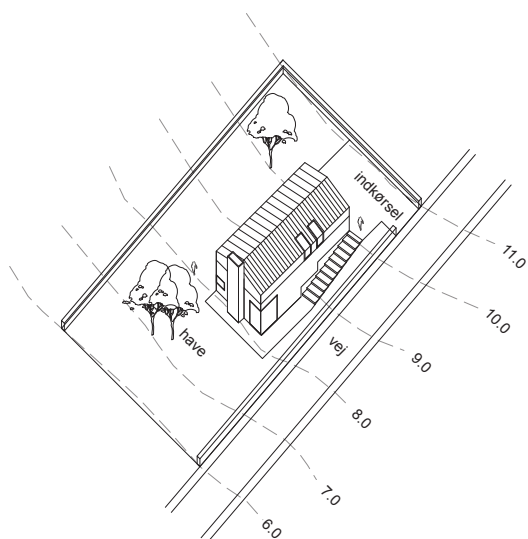
§ 6 LEDNINGSANLÆG, ANTENNER OG BELYSNING

- 6.1** Alle former for data- og elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler. Ledninger føres ind fra vejarealet i grundenes indkørsler.
- 6.2** Der nedlægges bredbånd, som fremføres til den enkelte ejendom.
- 6.3** Paraboler samt synlige antenner på den enkelte ejendom må ikke forekomme.
- 6.4** Ny bebyggelse skal tilsluttes Thorsø Fjernvarmeværk og offentlig kloak.

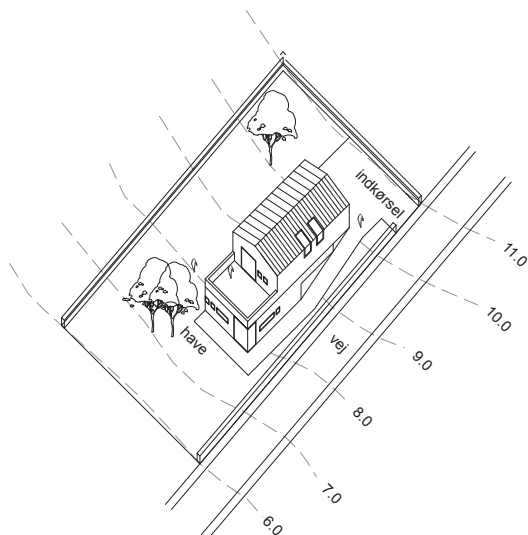
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

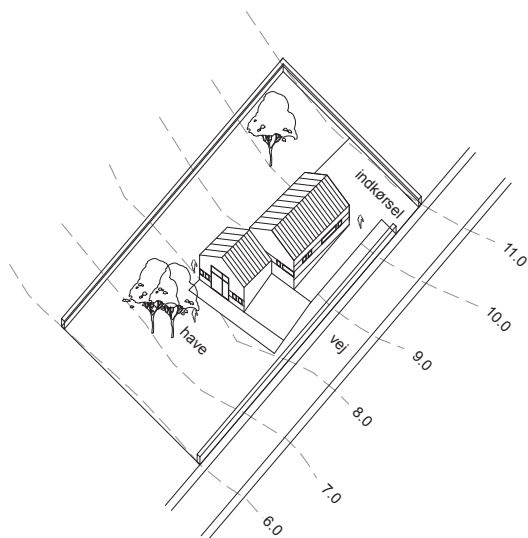
- 7.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2** Beboelsesbygninger skal placeres inden for de på lokalplankortet (kort nr. 2) udlagte byggefelter på 18 x 22



Eksempel på terræntilpasset enfamiliehus



Eksempel på terræntilpasset enfamiliehus



Eksempel på terræntilpasset enfamiliehus

meter. Afstanden fra byggefeltet til vejskel er 1,0 meter.

- 7.3** Garager, carporte og udhuse skal placeres i pilens retning fra de byggelinier, som er indtegnet på lokalplankortet.
- 7.4** Terrænforskelte skal optages i bygningen, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer eller med 2 etager i den laveste ende af byggefeltet.
- 7.5** Hvorslev Kommune fastlægger niveauplan (= 0,1 meter under færdigt stuegulv) i forhold til eksisterende terræn. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter målt fra dette fastlagte niveauplan.
- Facadehøjden på garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 meter.
- 7.6** Tage må maksimalt gives en hældning på 30 grader.

Delområde II

- 7.7** Ved opførelse af åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse må procenten ikke overstige 40.
- 7.8** Beboelsesbygninger skal placeres inden for byggefelterne på 18 x 22 meter, som er angivet på lokalplankortet (kort nr. 2). Såfremt bebyggelserne opføres som en tæt-lav bebyggelse med et fælles harmonisk præg kan byggefelterne fraviges under forudsætning af, at bebyggelsens længste facade placeres parallelt med stamvejlínen.
- 7.9** Såvel åben-lav som tæt-lav bebyggelse i delområde II skal opføres i 2 etager. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over et af Hvorslev Kommune fastlagt niveauplan.
- 7.10** Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse må der kun etableres lodrette lejlighedsskel i bebyggelserne.
- 7.11** Taghældninger må ikke overstige 30 grader.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I og II

- 8.1** Udvendige bygningssider skal udføres af teglsten som blank mur, pudsede eller vandskurede murflader, eller af træ. Ved udvendig beklædning med træ skal dette ske efter dansk træhustradition, således at der ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.

Dele af facader og gavle f.eks. karnapper, kviste, solcelleelementer, udhuse, garager m.m. kan udføres i andet materiale, når det indgår som et arkitektonisk supplement til helheden.

Delområde II

- 8.2** Såfremt delområde II udnyttes til opførelse af en tæt-lav bebyggelse, skal boligerne opføres efter en samlet plan, så området fremtræder med et fælles, harmonisk præg.

Fællesbestemmelse

- 8.3** Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og der må ikke henstilles genstande, henlægges affald og lignende.
- 9.2** Arealerne, der er udlagt som fælles lege- og opholdsarealer (delområde III) må indrettes som sådanne efter grundejerforeningens ønske. Dog skal der ansøges om dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinien, såfremt der opstilles faste genstande i beskyttelseszonen. De dele af arealerne, der ikke anvendes til organiserede lege- og opholdsarealer kan henlægges som naturarealer med bl.a. uklippet græs. Der kan plantes mindre grupper af træer og buske.
- 9.3** Langs stamvejen (vej A) etablerer kommunen en beplantningsrække af opstammede lindetræer.
- 9.4** Ingen beplantning i haverne i delområde I må gives en højde på mere end 3 meter over naturligt terræn eller en højde som fastlægges i henhold til grundejerforeningens bestemmelser.
- 9.5** Hegn i skel skal udføres som levende hegn. Hække skal placeres i skel og må maksimalt være 1,8 meter høje. I skel mod veje må hegn dog ikke placeres nærmere skel end 30 cm.
- 9.6** Der må ikke ske regulering af terrænet på mere end + / - 0,50 meter.
- 9.7** På østsiden af Tidselsbjergvej etableres en lav buskbeplantning.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet Thorsø Fjernvarmeværk og offentlig kloak.
- 10.2** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje og parkeringspladser er anlagt.

§ 11 SERVITUTTER

- 11.1** Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter på arealerne inden for lokalplanområdet, som er i konflikt med planens bestemmelser.

Lokalplanen fortrænger således ingen gældende servitutter.

- 11.2** Ejendomme i lokalplanområdet pålægges en deklaration om, at der ikke må anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler, herunder sprøjtegifte m.v.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Foreningen skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 12.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når 50 % af grundene i bebyggelsens 1. etape er solgt.
- 12.3** Fælles arealer for lokalplanområdets beboere (delområde III) samt trafik- og friarealer i delområderne skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
Dog skal 4 trekantformede "restarealer" ved en eventuel videreførelse af udstykningen overgå til bebyggelsesarealer.
- 12.4** Grundejerforeningen skal således forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.2 nævnte stier, og af de i § 9 nævnte fællesarealer og beplantninger. Foreningen skal forestå vedligeholdelsen af græs- og grøftarealerne uden for boligvejenes kørearealer. Foreningen skal endvidere forestå etablering af legepladser med udstyr samt andet udstyr på det fælles opholdsareal. Legepladser skal godkendes af Hvorslev Kommune før anlæg. Grundejerforeningen skal administrere reglerne § 9.5 om beplantningens højde i delområde I. Derudover udføres de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 12.5** Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.6** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens varige retsvirkninger

- 13.1** Efter offentliggørelse af en endelig vedtaget lokalplan må der ifølge § 18 i "Lov om planlægning" ikke retsligt eller faktisk etableres forhold inden for lokalplanområdet, som er i strid med planens bestemmelser.

Eksisterende bebyggelses anvendelse, som er etableret før offentlig-

gørelse af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanen bortfalder, hvis retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (§56).

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 47 i "Lov om planlægning", kan der foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af "lov om planlægning", kan påklages til Naturklagenævnet under Miljøministeret, for så vidt angår retslige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget af Hvorslev kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse den 01.06.2005.

Kurt Andreassen
borgmester

/

Hanne Lykke
planchef

I henhold til § 27 i Planloven har Hvorslev kommunalbestyrelse vedtaget lokalplanen endeligt den 31.08.05.

Kurt Andreassen
borgmester

/

Hanne Lykke
planchef

• • • LOKALPLANGRÆNSE

TIDSELSBJERGVEJ

4a Tungelund By, Aidt

GL. TUNGELUNDVEJ



HVORSLEV KOMMUNE

Planforvaltningen, Danstrupvej 4, 8860 Ulstrup, Tlf.: 87 67 51 00, Fax: 87 67 52 99



tema: LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
Lokalplan nr. 60
Et boligområde nord for Gl. Tungelundvej i Thorsø
RIDDER MUNKS VEJ

tegn.nr.:

1

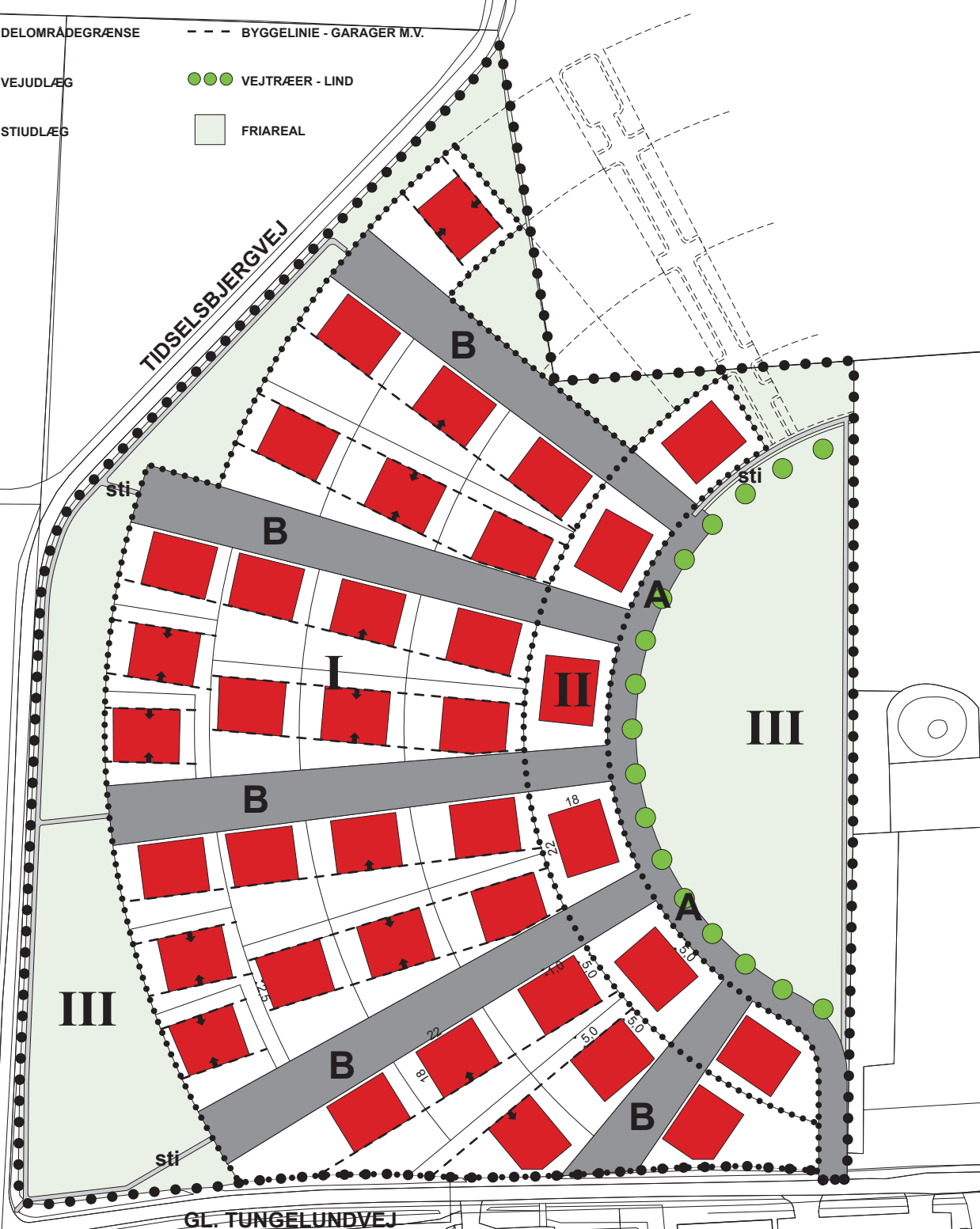
mål: 1:2.000

dato: 13.09.05

rev.dato:

sign: PKL

- ● ● LOKALPLANGRÆNSE ■ BYGGEFELT
 DELOMRÅDEGRÆNSE - - - BYGGELINIE - GARAGER M.V.
 ■ VEJUDLÆG ● ● ● VEJTRÆER - LIND
 ■ STIUDLÆG ■ FRIAREAL



HVORSLEV KOMMUNE

Planforvaltningen, Danstrupvej 4, 8860 Ulstrup, Tlf.: 87 67 51 00, Fax: 87 67 52 99



tema: LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 60

Et boligområde nord for Gl. Tungelundvej i Thorsø
RIDDER MUNKS VEJ

tegn.nr.:

2

mål: 1:2.000

dato: 13.09.05

rev.dato:

sign: PKL



KOMMUNEPLANTILLÆG

På grund af inddragelsen af et areal, der ikke er omfattet af gældende kommuneplan, til boligbebyggelse, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Dette forslag til tillæg nr. 4 til kommuneplan 2001-2012 for Hvorslev Kommune følger nedenfor:

Rammer for lokalplanlægning af Boligområde 2 B7, Området nord for Tungelund AktivitetsCenter

Planstatus:	Landzone. Området skal overføres til byzone ved lokalplan.
Planhensigter:	Området skal anvendes til boligformål. Udstykningen skal fremme et varieret boligudbud, med attraktive boligparceller og mulighed for tæt/lave boligformer. De bolignære friarealer ønskes udformet, så de fremmer forskellige samværsmuligheder for beboerne. Boligområdet skal rumme interne såvel som eksterne stiforløb som knytter området sammen og samtidig forbinder området med de øvrige bydele. Visse erhvervstyper kan tillades etableret, såfremt disse kan indpasses uden genevirkninger i form af f.eks. støj eller trafik.
Bebyggelsesregulerende bestemmelser:	Bebyggelsesprocenten for parcelhuse må ikke overstige 25%. Tæt/lav boligbyggeri må ikke overstige en bebyggelsesprocent på 40% Bebyggelsen skal i sin udformning og i sit udseende medvirke til at fastholde et attraktivt og homogent helhedsindtryk, idet materiale- og farvevalg gerne ses afspejle nutidens/fremtidens formsprog og byggestil. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Der må ikke udstykkes grunde på over 1200 m² med enkelte undtagelser på grund af særlige terrænforhold.
Beplantning:	Beplantning skal understøtte overgangen mellem bebyggelse og det åbne land således, at området tilpasses de landskabelige træk.
Etaper:	Området kan udbygges i etaper.

BOLIGOMRÅDE

TIDSELSBJERGVEJ

2 B7

GL. TUNGELUNDVEJ

**HVORSLEV KOMMUNE**

Planforvaltningen, Danstrupvej 4, 8860 Ulstrup, Tlf.: 87 67 51 00, Fax: 87 67 52 99



tema: **RAMMEKORT - KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4**
Rammeområde 2 B7
Et område udlagt til boligformål

tegn.nr.:

mål: 1:2.000

dato: 13.09.05

rev.dato:

sign: PKL

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget af Hvorslev kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse den 01.06.2005.

Kurt Andreassen
borgmester

/

Hanne Lykke
planchef

I henhold til § 27 i Planloven har Hvorslev kommunalbestyrelse vedtaget kommuneplantillægget endeligt den 31.08.05.

Kurt Andreassen
borgmester

/

Hanne Lykke
planchef